



Sitzung vom

12. Dezember 2023

Mitgeteilt den

14. Dezember 2023

Protokoll Nr.

942/2023

Anfrage Preisig

betreffend Wohnraumbörse

Antwort der Regierung

Die Instrumentenpalette, wie mehr (auch preisgünstiger) Wohnraum für Einheimische und Arbeitskräfte geschaffen werden könnte, ist in der Tat sehr breit. Ideen, wie sich die Förderung von Erstwohnungen (EW) rasch, effizient und ohne Vollzugsprobleme umsetzen liesse, sind willkommen. Massnahmen, mit welchen bestehender Wohnraum, d. h. zu EW-Zwecken genutzte altrechtliche Wohnungen (arW), "geschützt" werden könnte, sind jedoch oft mit tiefgreifenden Eingriffen in das Eigentum verbunden, und zwar einseitig zuungunsten derjenigen Eigentümerschaft, welche ihre Wohnungen als EW nutzt – im Gegensatz zu derjenigen, die ihre Wohnungen als Zweitwohnung (ZW) nutzt. Wenn als ultima ratio Eingriffe in den Bestand der arW geprüft werden sollen, so wären aus Sicht des Kantons Modelle zu finden, mit welchen die ZW-Nutzungen zugunsten der Förderung von EW gelenkt würden und zudem keine stossenden Ungleichheiten entstünden. Die vorgeschlagene Wohnraumbörse würde wie folgt funktionieren: im Rahmen eines Abbruchs, eines Umbaus oder einer Erweiterung (bauliche Massnahme) dürfte die Umwandlung einer arW in eine ZW nur erfolgen, wenn eine mindestens gleich grosse arW mit einer EW-Verpflichtung für 20 Jahre versehen würde. Nach Ablauf dieser Frist könnte neu getauscht werden.

Zu Frage 1: Die Eintauschpflicht würde bei Umnutzungen nach einer baulichen Massnahme greifen. Das bedeutet einerseits, dass Umnutzungen ohne bauliche Massnahme möglich wären. Andererseits wären aufgrund des Kriteriums der "Umnutzung" wohl nur zu EW-Zwecken genutzte arW erfasst; bisher zu ZW-Zwecken genutzte arW wären nicht betroffen. Wer eine frei nutzbare arW zufälligerweise in dem Zeitpunkt, in welchem die Regelung Wirkung entfaltet, als EW nutzt, müsste drastische Konsequenzen erfahren, während diejenigen, welche ihre arW als ZW nutzen, "schadlos" blieben. Zudem wäre es gemäss Vorschlag nicht möglich, die Umnutzung durch den Neubau einer EW zu kompensieren; es hätte im Bestand der arW zu erfolgen. Auch wäre eine Umnutzung nicht möglich, wenn keine Eintauschfläche vorhan-

den ist. Ist Eintauschfläche begehrt, treibt das vermutlich die Preise für die frei nutzbaren arW. Zudem könnten als EW genutzte arW, die auch nach der baulichen Massnahme weiterhin als EW genutzt werden, etwas später ohne weiteres zu einer ZW umgenutzt werden, es sei denn, man würde diese entgegen dem Vorschlag mit einer EW-Verpflichtung versehen; damit ginge aber Eintauschfläche verloren. Schliesslich ist beim Vorschlag unklar, ob nun die Eintauschpflicht für alle arW unabhängig der vorbestehenden Nutzung gilt, wenn sie danach als ZW genutzt werden; diesfalls wäre der Eingriff aber auch problematisch, u. a. weil ohne ausreichend Eintauschfläche nur die Auflage einer EW-Verpflichtung verbliebe.

Im Lichte dessen erachtet die Regierung das Modell einerseits als unausgewogen und andererseits als nicht ausgereift. Massnahmen zur Förderung von EW müssen bedarfsgerecht und detailliert auch bezüglich Umsetzung und Vollzug geprüft werden. Eher positiv zu werten wäre, wenn eine ZW-Nutzung zu einer Abgabe führen und die Eigentümerschaft, welche eine EW-Verpflichtung eingeht (und damit Eintauschfläche zur Verfügung stellt), eine Geldsumme (Eintauschpreis) erhalten und damit gefördert würde. Eine solche Lenkung (eine Abgabe für ZW-Nutzungen sowie die Förderung von EW-Nutzungen) erschiene grundsätzlich zweckmässig.

Zu Frage 2: Die Regierung ist nach wie vor der Ansicht, dass der Kanton flächendeckend nur beschränkt eingreifen kann, nämlich hauptsächlich mit raumplanerischen Vorgaben (s. Fraktionsanfrage SP betreffend Schutz altrechtlicher Bauten und Wohnungen, GRP 6|2021–2022, S. 1304 ff.). Zudem ist ein Ausbau der Fördermassnahmen in Umsetzung (s. Auftrag Derungs betreffend Anpassung Wohnbauförderung sowie Fraktionsauftrag SP betreffend Wohnraumförderung, GRP 5|2022–2023, S. 973 sowie S. 976). Flächendeckende Massnahmen zur Beschränkung der freien Nutzbarkeit der altrechtlichen Wohnungen sieht der Kanton nicht vor. Aufgrund der je nach Region und Gemeinde völlig verschiedenen Problemstellungen und Bedürfnissen müssten Massnahmen zur Sicherstellung von genügend Wohnraum bedarfsgerecht und zielgerichtet von den Gemeinden ergriffen werden. Einige Gemeinden sind übrigens bereits in Prüfung oder in Umsetzung von verschiedenen Massnahmen, mit welchen genügend EW zur Verfügung gestellt werden können.



Namens der Regierung

Der Präsident:

Peter Peyer

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin